

Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan. Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra. Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential. Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Iskristallen Björkhagen

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2019 och 2048.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1984-10-15. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1988-04-12 och nuvarande stadgar registrerades 2018-10-08 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen

Elisabeth Dahlquist	Ledamot	
Sanna Ridderstolpe	Ledamot	
Sven Tobrand	Ledamot	Avgått pga. flytt
Birgitta Camitz	Suppleant	
Tomas Landfeldt	Suppleant	
Timmy Larsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Adnin Ali	Ordinarie Extern	BoRevision AB
Kerstin Andersson	Ordinarie Intern	
Catrin Kaunitz	Suppleant Intern	

Valberedning

Oskar Penje
Markus Rydling

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Rimfrosten 4	1988	Stockholm

Föreningen innehar tomträtt.

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

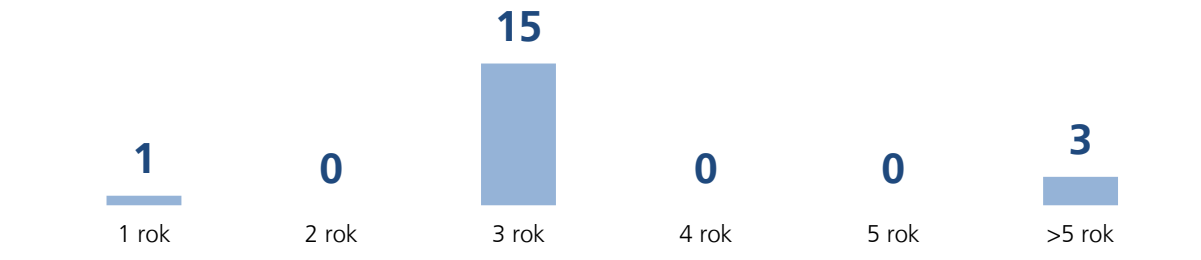
Fastigheten bebyggdes 1948 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1948.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 411 m², varav 1 331 m² utgör lägenhetsyta och 80 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 19 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Sundells Byggservice	80 m ²	Tills vidare

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2019 och sträcker sig fram till 2048.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
OVK-besiktning	2019	
Energideklaration	2019	
Taktvätt, algbehandling	2019	
Tvättstuga	2019	Nya tvättmaskiner
Uppgradering av el	2019	
Renovering av gårdsyta	2018	
Renovering av portar och entrépartier	2017	
Ny belysning trapphus	2017	
Installation fullfiber	2013	
Ny fjärrvärmecentral	2012	
Fönsterrenovering södersidan	2010	
Ventiler radiatorstammar	2009	
Elstambyte	2007 - 2008	
Stambyte	2007 - 2008	
Omputsning av fasad	2005	
Nya balkonger	1990	
Omläggning av tak	1990	
Planerat underhåll	År	
Belysning vindar	2020	
Fönstermålning norrsidan	2020	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internet uppkopplingstyp	Telenor
Teknisk förvaltning	Föreningen har ingen teknisk förvaltning
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB

Föreningens ekonomi

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	972 407	744 912
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 057 252	1 053 801
Finansiella intäkter	14	116
Minskning kortfristiga fordringar	18 706	8 913
Ökning av kortfristiga skulder	207 767	13 065
	1 283 739	1 075 895
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 234 577	794 812
Finansiella kostnader	28 594	23 588
Minskning av långfristiga skulder	30 000	30 000
	1 293 171	848 400

LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*

962 974

972 407

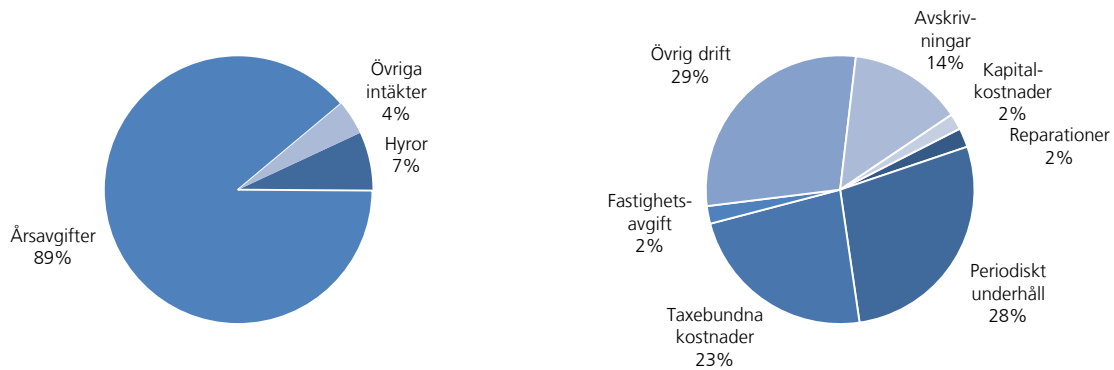
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL

-9 432

227 495

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Installation av ny fastighetscentral samt inkommande serviskabel med ny servisbrytare 160A. Demontering/byte av mätartavlor i lägenheter.

OVK och Energideklaration har utförts.

Föreningen har haft två gemensamma städdagar under året.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 19 st
Överlåtelse under året: 3 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 23
Tillkommande medlemmar: 6
Avgående medlemmar: 4
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 25

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	706	706	706	706
Hyror/m ² hyresrättsyta	842	621	611	510
Lån/m ² bostadsrättsyta	1 751	1 773	1 796	1 977
Elkostnad/m ² totalyta	16	16	14	14
Värmekostnad/m ² totalyta	183	183	173	179
Vattenkostnad/m ² totalyta	26	30	29	27
Kapitalkostnader/m ² totalyta	20	16	17	20
Soliditet (%)	63	67	66	65
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-406	35	-36	123
Nettoomsättning (tkr)	1 057	1 033	1 006	997

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 331 m² bostäder och 80 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	2 729 903	0	0	2 729 903
Fond för yttre underhåll	2 097 840	268 549	-66 994	1 896 285
S:a bundet eget kapital	4 827 743	268 549	-66 994	4 626 188
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	272 887	-268 549	102 431	439 005
Årets resultat	-405 986	-405 986	-35 437	35 437
S:a ansamlad förlust	-133 099	-674 535	66 994	474 442
S:a eget kapital	4 694 644	-405 986	0	5 100 630

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-405 986
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	541 436
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-268 549</u>
summa balanserat resultat	-133 099

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråkats	<u>407 107</u>
att i ny räkning överförs	274 008

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 057 252	1 033 376
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	20 425
Summa rörelseintäkter		1 057 252	1 053 801
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 028 806	-670 762
Övriga externa kostnader	Not 5	-140 826	-83 235
Personalkostnader	Not 6	-64 946	-40 815
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-200 080	-200 080
Summa rörelsekostnader		-1 434 658	-994 892
RÖRELSERESULTAT		-377 406	58 909
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		14	116
Räntekostnader och liknande resultatposter		-28 594	-23 588
Summa finansiella poster		-28 580	-23 472
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-405 986	35 437
ÅRETS RESULTAT		-405 986	35 437

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	6 433 304	6 633 385
Summa materiella anläggningstillgångar	6 433 304	6 633 385
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	6 433 304	6 633 385
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	0	4 005
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	983 526	1 007 659
Summa kortfristiga fordringar	983 526	1 011 664
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	2 921	2 921
Summa kassa och bank	2 921	2 921
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	986 446	1 014 585
SUMMA TILLGÅNGAR	7 419 751	7 647 970

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 729 903	2 729 903
Fond för yttre underhåll	Not 10	2 097 840	1 896 285
Summa bundet eget kapital		4 827 743	4 626 188
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		272 887	439 005
Årets resultat		-405 986	35 437
Summa fritt eget kapital		-133 099	474 442
SUMMA EGET KAPITAL		4 694 644	5 100 630
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 119 000	1 149 000
Summa långfristiga skulder		1 119 000	1 149 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	1 211 250	1 211 250
Leverantörsskulder		263 819	62 706
Skatteskulder		965	0
Övriga skulder		16 172	14 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	113 901	110 284
Summa kortfristiga skulder		1 606 107	1 398 340
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 419 751	7 647 970

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Standardförbättringar	20 år	20 år
Stambyte	50 år	50 år
Fjärrvärmeanläggning	25 år	25 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	939 069	939 069
Hyror lokaler	67 346	65 851
Hyror parkering	7 200	6 600
Bredbandsintäkter	43 560	21 780
Öresutjämning	77	76
	1 057 252	1 033 376

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Övriga intäkter	0	20 425
	0	20 425

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel gård beställning	0	2 885
	Sotning	1 794	0
	OVK Obl. Ventilationskontroll	29 500	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 781
	Gård	598	13 604
	Serviceavtal	3 875	3 875
	Förbrukningsmateriel	3 327	1 168
	Störningsjour och larm	5 483	0
	Fordon	0	2 018
		44 577	25 331
	Reparationer		
	Sophantering/återvinning	7 640	0
	Entré/trapphus	4 693	0
	Lås	911	6 706
	VVS	5 500	0
	Värmeanläggning/undercentral	0	8 376
	Elinstallationer	1 200	0
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	0	1 375
	Fönster	5 153	0
	Mark/gård/utemiljö	8 257	0
		33 354	16 457
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	92 026	0
	Elinstallationer	283 875	0
	Tak	31 206	0
	Mark/gård/utemiljö	0	66 994
		407 107	66 994
	Taxebundna kostnader		
	El	23 266	22 604
	Värme	257 724	263 284
	Vatten	36 747	43 369
	Sophämtning/renhållning	21 238	30 984
	Grovsopor	1 463	1 640
		340 438	361 881
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	26 157	24 446
	Tomträttsavgäld	85 600	85 600
	Bredband	60 270	60 570
		172 027	170 616
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	31 303	29 483
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 028 806	670 762

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Revisionsarvode extern revisor	15 250	15 319
	Föreningskostnader	406	100
	Styrelseomkostnader	75	0
	Fritids- och trivselkostnader	2 965	0
	Förvaltningsarvode	64 754	62 782
	Administration	3 925	3 058
	Korttidsinventarier	0	1 526
	Konsultarvode	53 000	0
	Tidningar facklitteratur	451	451
		140 826	83 235
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har en anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	20 000	18 000
	Löner	28 569	13 100
	Sociala kostnader	16 377	9 715
		64 946	40 815
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	42 051	42 051
	Förbättringar	158 029	158 029
		200 080	200 080
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	9 810 969	9 810 969
	Utgående anskaffningsvärde	9 810 969	9 810 969
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 177 584	-2 977 503
	Årets avskrivningar enligt plan	-200 080	-200 080
	Utgående avskrivning enligt plan	-3 377 664	-3 177 584
	Planenligt restvärde vid årets slut	6 433 304	6 633 385
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	13 303 000	11 605 000
	Taxeringsvärde mark	16 811 000	10 803 000
		30 114 000	22 408 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	29 600 000	22 000 000
	Lokaler	514 000	408 000
		30 114 000	22 408 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31	
	Skattekonto	23 472	21 568	
	Skattefordran	0	855	
	Klientmedel hos SBC	960 054	969 486	
	Fordringar	0	15 750	
		983 526	1 007 659	
Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31	
	Vid årets början	1 896 285	2 006 989	
	Reservering enligt stadgar	268 549	67 224	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-66 994	-177 928	
	Vid årets slut	2 097 840	1 896 285	
Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT			
		Räntesats	Belopp	Belopp
		2019-12-31	2019-12-31	2018-12-31
	SEB	1,200 %	1 181 250	1 181 250
	SEB	0,990 %	1 149 000	1 179 000
	Summa skulder till kreditinstitut		2 330 250	2 360 250
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-1 211 250	-1 211 250
			1 119 000	1 149 000
	Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 180 250 kr.			
Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2019-12-31	2018-12-31	
	Fastighetsinteckningar	5 324 600	5 324 600	
Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2019-12-31	2018-12-31	
	Arvoden	20 000	18 000	
	Sociala avgifter	6 300	5 600	
	Ränta	736	749	
	Avgifter och hyror	86 865	85 935	
		113 901	110 284	
Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT			
	Fönstermålning norrsidan.			

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 08 / 03 2020



Elisabeth Dahlquist
Ledamot



Sanna Ridderstolpe
Ledamot

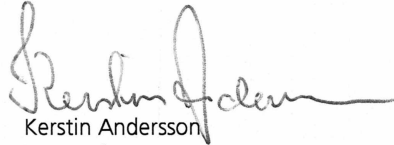


Tomas Landfeldt
Suppleant

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18/3- 2020



Adnin Ali
Extern revisor



Kerstin Andersson
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Iskrisallen Björkhagen, org.nr. 716419-1442

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Iskrisallen Björkhagen för räkenskapsåret 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Iskrisallen Björkhagen för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övrig upplysning

Stämman valde BoRevision i Sverige AB till extern revisor för föreningen. Adnin Ali är således inte med namn angiven i stämmans beslut.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

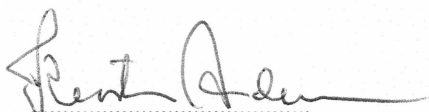
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från BoRevision professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn från BoRevisions professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 18/3-2020



Adnin Ali
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Kerstin Andersson
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2020	Utfall 2019	Budget 2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	939 000	939 069	939 000
Hyror lokaler	67 000	67 346	65 000
Hyror parkering	2 000	7 200	7 200
Bredbandsintäkter	43 000	43 560	43 000
Öresutjämning	0	77	0
	1 051 000	1 057 252	1 054 200
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel gård beställning	-1 000	0	0
Sotning	0	-1 794	0
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-29 500	0
Gård	-2 000	-598	-4 000
Serviceavtal	-5 000	-3 875	-5 000
Förbrukningsmateriel	-2 000	-3 327	-2 000
Störningsjour och larm	0	-5 483	0
Fordon	-2 000	0	-2 000
	-12 000	-44 577	-13 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-14 000	0	-13 000
Sophantering/återvinning	0	-7 640	0
Entré/trapphus	0	-4 693	0
Lås	0	-911	0
VVS	0	-5 500	0
Elinstallationer	0	-1 200	0
Fönster	0	-5 153	0
Mark/gård/utemiljö	0	-8 257	0
	-14 000	-33 354	-13 000
Periodiskt underhåll			
Tvättstuga	0	-92 026	-100 000
VVS	-31 250	0	0
Elinstallationer	0	-283 875	0
Tak	0	-31 206	0
Fönster	-290 000	0	0
	-321 250	-407 107	-100 000
Taxebundna kostnader			
El	-24 000	-23 266	-22 000
Värme	-268 000	-257 724	-260 000
Vatten	-44 000	-36 747	-42 000
Sophämtning/renhållning	-33 000	-21 238	-31 000
Grovsopor	0	-1 463	0
	-369 000	-340 438	-355 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-26 000	-26 157	-24 000
Tomträttsavgäld	-86 000	-85 600	-86 000
Bredband	-64 000	-60 270	-61 000
	-176 000	-172 027	-171 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-31 320	-31 303	-30 000
	-31 320	-31 303	-30 000

Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Revisionsarvode extern revisor	-16 000	-15 250	-15 000
Föreningskostnader	-1 000	-406	-1 000
Styrelseomkostnader	0	-75	0
Fritids- och trivselkostnader	-2 000	-2 965	-2 000
Förvaltningsarvode	-66 000	-64 754	-64 000
Administration	-8 000	-3 925	-8 000
Konsultarvode	0	-53 000	0
Tidningar facklitteratur	-1 000	-451	-500
	-94 000	-140 826	-90 500
Personalkostnader			
Lön - lokalvård	-14 000	-28 569	-27 000
Styrelsearvode	-18 000	-20 000	-18 000
Arbetsgivaravgifter	-10 000	-16 377	-10 000
	-42 000	-64 946	-55 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-43 000	-42 051	-43 000
Förbättringar	-159 000	-158 029	-159 000
	-202 000	-200 080	-202 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 261 570	-1 434 658	-1 029 500
RÖRELSERESULTAT	-210 570	-377 406	24 700
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	14	0
Låneräntor	-39 000	-28 594	-39 000
	-39 000	-28 580	-39 000
RESULTAT	-249 570	-405 986	-14 300

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA DIN ÅRSREDOVISNING,
DET ÄR EN VÄRDEHANDLING!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

WWW.SBC.SE